

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Hinter dem Berge", HL 48, für den Bereich zwischen dem Sportplatz und den Straßen Hinter dem Berge und Am Beek***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

25.11.2020

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

02.12.2020

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss städtebaulicher Verträge für das Baugebiet „Hinter dem Berge“, HL 48, zwischen der Stadt Braunschweig und der Firma FIBAV-Finanzdienstleistungs-Immobilienvermittlungs-Gesellschaft mbH, Königslutter, (Vorhabenträgerin) und der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 18. Juni 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Berge“, HL 48, für das Stadtgebiet zwischen den Straßen Tränkeweg, Hinter dem Berge, Am Beek und dem Sportplatz beschlossen. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für maximal 60 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie die Sicherung von Flächen für öffentliche Nutzungen und Grünflächen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Gebiet „Hinter dem Berge“, HL 48, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur Regelung der damit verbundenen Folgemaßnahmen und Folgekosten ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. In die Planung einbezogen werden auch angrenzende Flächen anderer Eigentümer, die jedoch nicht Gegenstand des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags sind (s. Anlage).

Die Vorhabenträgerin hat notarielle Kaufverträge über die für die Realisierung der Wohnbebauung und der öffentlichen Grünfläche erforderlichen Flächen abgeschlossen. Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Fläche befindet sich zu einem geringen Anteil nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Verfügbarkeit soll bis zur Vertragsunterzeichnung gesichert werden. Nach Herstellung der baulichen Anlagen plant die

Vorhabenträgerin einen weitgehenden Verkauf der Wohneinheiten an private Interessenten. Die geplante „Öffentliche Grünfläche“ sowie das erforderliche öffentliche VerkehrswegeNetz sollen dagegen in das Eigentum der Stadt Braunschweig überführt werden.

Weiterhin wird mit der Vorhabenträgerin zu einem späteren Zeitpunkt ein weiterer städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) abgeschlossen, der Regelungen und Kostenübernahmen für die Erschließungsmaßnahmen beinhaltet, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes stehen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgt erst nach Abschluss des Erschließungsvertrags.

Die unentgeltliche und kosten- und lastenfreie Übertragung der im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden, zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen auf die Stadt erfolgt mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag (Folgekostenvertrag) wird folgende wesentliche Inhalte haben:
Folgemaßnahmen

- 1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der im zukünftigen Bebauungsplan „Hinter dem Berge“, HL 48, festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten. Sie beabsichtigt, mit dem „Förderkreis Umwelt und Naturschutz Hondelage e. V.“ (FUN) eine vertragliche Vereinbarung über die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den im Eigentum des FUN befindlichen Flächen auf Kosten der Vorhabenträgerin abzuschließen.
- 2) Zur Sicherung der Ausgleichsflächen wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Hinter dem Berge“, HL 48, eine notariell beurkundete Vereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin und dem FUN abgeschlossen, in der
 - a) das Recht der Stadt Braunschweig zur Nutzung und dauerhaften Erhaltung der genannten Flächen als Ausgleichsfläche grundbuchlich abgesichert wird,
 - b) der Stadt das Recht zum Betreten der Flächen zum Zwecke der Abnahme, Überwachung und Kontrolle der festgesetzten Maßnahmen eingeräumt wird.
- 3) Bei Realisierung der geplanten maximal 60 Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf von 180 m² Kinderspielfläche, der nicht durch den vorhandenen Spielplatzbestand gedeckt werden kann. Es ist daher vorgesehen, in die geplante „Öffentliche Grünfläche“ einen Kinderspielplatz zu integrieren. Einzelheiten hierzu werden in dem noch zu schließenden Vertrag über die Erschließungsmaßnahmen und -kosten geregelt.
- 4) Im Hinblick auf die Zielsetzung der Bundesregierung bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die geplanten Wohneinheiten wie folgt zu verwirklichen:
 - Der Energiebedarf der Gebäude wird durch einen energetisch hochwertigen, baulichen Wärmeschutz begrenzt. Es ist mindestens ein Standard einzuhalten, der dem KfW-Effizienzhausstandard-55 entspricht.
 - Zur Deckung des verbleibenden Wärmebedarfs werden keine fossilen Brennstoffe eingesetzt.
 - Die Gebäude werden für den Einsatz von Photovoltaik vorbereitet. Dachflächen von Gebäuden im Vertragsgebiet sind statisch so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist. Leerrohre sind zu einem geeigneten Ort für den Wechselrichter vorzusehen und dort ist ein Quadratmeter Wandfläche für den Wechselrichter freizuhalten.

Diese Regelungen ermöglichen es den künftigen Eigentümerinnen und Eigentümern

bei Bezug von Ökostrom im Betrieb Treibhausgasneutralität zu verwirklichen.

- 5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Kosten der Gefahrenerkundung und der Bergung von Kampfmitteln in den Geltungsbereichen des zukünftigen Bebauungsplans „Hinter dem Berge“, HL 48, zu tragen. Dies sind die Aufwendungen für die Sondierungen/EDV-Flächenaufzeichnungen und die Aufgrabungen der nach der Sondierung festgestellten Störkörper bzw. die Räumung/Bergung der Kampfmittel.

Folgekosten und Kostenerstattungen

- 6) Für maximal 60 neue Wohneinheiten im Baugebiet „Hinter dem Berge“ ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 9 Krippenplätzen, der nicht durch vorhandene Kindertagesstätten gedeckt werden kann. Für die zusätzlich benötigten 9 Krippenplätze ist eine Erweiterung der städtischen Kindertagesstätte Hondelage um eine Krippengruppe beabsichtigt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher zur Übernahme von ggf. 9/15 Anteilen bzw. 66 % der tatsächlichen Herstellungskosten, die der Stadt durch die erforderliche Erweiterung der Kindertagesstätte Hondelage entstehen. Die Kostenerstattung wird unter der Voraussetzung fällig, dass mit dem Erweiterungsbau innerhalb von 5 Jahren nach Erschließungsbeginn für das Baugebiet „Hinter dem Berge“ begonnen wird.

Weiterhin ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Vorhabenträgerin und der SE|BS beabsichtigt. Dieser wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- 1) Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung innerhalb des Erschließungsgebietes mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung auf die Vorhabenträgerin.
- 2) Die öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung werden von der SE|BS hergestellt.
- 3) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich des Abtragens des Oberbodens und einer Kampfmittelsondierung auf den Kampfmittelverdachtsflächen im Vertragsgebiet,
 - b) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers und seines Zubehörs incl. aller Einrichtungsgegenstände (z. B. Beschilderung, Markierung usw.) einschl. der Regenwasseranlagen für die Straßenentwässerung, sowie der öffentlichen Parkplatzflächen einschl. der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung inkl. Straßenraumbegrünung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - c) die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen inklusive der Herstellung der Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen und bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke,
 - d) die Herstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radwege – einschl. der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung, soweit sie sich im Erschließungsgebiet befinden,
 - e) die Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Wegen und Möblierung einschl. einer integrierten Kinderspielfläche mit Spielgeräten und einer dreijährigen Entwicklungspflege der Vegetationsflächen im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - f) das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
 - g) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s), jeweils nach Maßgabe der zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der

Stadt (Ergänzende ZTV P-BS), der Straßenplanung, der Entwässerungsplanung, der Grünordnungsplanung, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).

Finanzielle Auswirkungen

Durch den städtebaulichen Vertrag werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet.

Der Bau der Entwässerungsanlagen ist eine sog. Besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

Anlage:

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Hinter dem Berge“, HL 48, zeichnerische Festsetzungen - Abgrenzung des Vertragsgebietes